



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

I – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO I, DA LEI Nº 14.133/2021)

A Secretaria Municipal de Saúde de Santo Antônio do Leste – MT desenvolve atividades administrativas essenciais à gestão do Sistema Único de Saúde – SUS no âmbito municipal, compreendendo ações de planejamento, coordenação, regulação, controle, apoio técnico às unidades de saúde, gestão documental, vigilância sanitária, emissão do Cartão SUS, atendimento ao público e organização administrativa dos serviços de saúde.

A atual disposição física dos setores administrativos encontra-se inadequada para a complexidade das atribuições desempenhadas, havendo fragmentação de ambientes, limitações de espaço, dificuldades de setorização interna, prejuízos ao fluxo de trabalho, ao atendimento ao público, à guarda de documentos e às condições de trabalho dos servidores, fatores que impactam diretamente a eficiência administrativa e a qualidade dos serviços prestados à população.

Diante desse cenário, evidencia-se a necessidade de centralização de todos os setores administrativos da saúde em um único imóvel, capaz de proporcionar organização funcional dos ambientes, otimização dos fluxos internos, melhoria no atendimento ao público, adequadas condições laborais aos servidores e racionalização da gestão dos recursos públicos.

O imóvel localizado na Av. Goiás, nº 367, Bairro Jardim Santa Inês, com área construída de 479,77 m², apresenta características arquitetônicas e estruturais que se mostram compatíveis com essa necessidade administrativa. Conforme planta arquitetônica do imóvel (EM ANEXO), a edificação é composta por dois pavimentos, com diversos ambientes compartimentados, circulação interna definida, sanitários, copa e múltiplas salas independentes, permitindo a adequada setorização das atividades administrativas da Secretaria, sem necessidade de intervenções estruturais relevantes.

A implantação do imóvel em lote de esquina, com acesso pela Avenida Goiás e vias adjacentes, proporciona facilidade de acesso à população, servidores e fornecedores, favorecendo a logística administrativa e o atendimento ao público.

Após levantamento realizado no município, constatou-se que não existem outros imóveis que reúnam simultaneamente metragem compatível, disposição interna adequada à setorização administrativa, localização estratégica, estrutura pronta para uso e disponibilidade imediata para locação, circunstância que evidencia que o referido imóvel é o único capaz de atender plenamente às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

O Município, por sua vez, não dispõe de imóvel próprio com tais características, sendo inviável a adaptação das estruturas atualmente existentes sem prejuízo à prestação dos serviços públicos.

Ressalta-se, ainda, que a eventual construção de novo prédio público demandaria elevado investimento financeiro e prazo prolongado para execução, não atendendo à necessidade imediata da Administração.

Dessa forma, a necessidade da locação encontra-se devidamente caracterizada, assim como a inviabilidade de competição, enquadrando-se a presente contratação na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características de instalação e localização do imóvel que tornam necessária à sua escolha.

II – DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (PCA) (ART. 18, §1º, INCISO II, DA LEI Nº 14.133/2021)

O art. 18, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021 estabelece que o Estudo Técnico Preliminar deve demonstrar a previsão da contratação no Plano de Contratações Anual – PCA, quando este houver sido formalmente elaborado, com o objetivo de evidenciar o alinhamento da demanda com o planejamento geral da Administração Pública.

No âmbito do Município de Santo Antônio do Leste – MT, ainda não se encontra formalmente instituído o Plano de Contratações Anual nos moldes previstos pela Lei nº 14.133/2021. Contudo, a



inexistência de PCA formalizado não afasta a necessidade, a pertinência nem a aderência da presente contratação ao planejamento administrativo municipal, especialmente considerando que:

1. A demanda possui caráter permanente, contínuo e essencial, pois a Secretaria Municipal de Saúde necessita de sede administrativa adequada para o desenvolvimento das atividades de gestão do Sistema Único de Saúde – SUS no âmbito municipal, compreendendo coordenação, regulação, vigilância sanitária, atendimento ao público, gestão documental e apoio técnico às unidades de saúde.
2. O objeto da contratação locação de imóvel urbano para instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde insere-se diretamente nas atividades estruturantes da pasta, constituindo meio indispensável para a organização dos serviços administrativos e para a melhoria do atendimento à população.
3. A despesa é compatível com o histórico orçamentário do Município, que já contempla recursos destinados à manutenção das atividades administrativas da saúde, demonstrando tratar-se de necessidade previsível, recorrente e alinhada às prioridades da gestão pública na área da saúde.
4. A contratação está alinhada às diretrizes administrativas de eficiência, economicidade e continuidade do serviço público, uma vez que a locação de imóvel com características arquitetônicas adequadas evita gastos com adaptações estruturais, improvisações físicas ou construção de nova edificação, garantindo uso imediato e funcional do espaço.

Ainda que o PCA não esteja formalmente estruturado, o Município realiza planejamento interno setorial e levantamento sistemático das demandas essenciais da Secretaria Municipal de Saúde, nos quais se evidencia o caráter contínuo, previsível e indispensável da necessidade de espaço físico adequado para funcionamento da sede administrativa.

Dessa forma, a presente contratação encontra-se plenamente alinhada ao planejamento administrativo municipal, às necessidades rotineiras da Secretaria Municipal de Saúde e às diretrizes de gestão pública voltadas à eficiência e à garantia do direito fundamental à saúde.

Assim, mesmo na ausência de Plano de Contratações Anual formalizado, resta demonstrado o atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, visto que a contratação se insere de maneira lógica, necessária e coerente no planejamento governamental vigente.

III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO III, DA LEI Nº 14.133/2021)

Em atendimento ao art. 18, §1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, os requisitos da contratação estabelecem os parâmetros mínimos necessários para que o imóvel atenda, de forma adequada, eficiente e econômica, às necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Saúde de Santo Antônio do Leste – MT.

Considerando que o objeto consiste na locação de imóvel urbano destinado à instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde, definem-se os seguintes requisitos essenciais:

1. REQUISITOS TÉCNICOS E ESTRUTURAIS DO IMÓVEL

O imóvel deverá apresentar, no mínimo, as seguintes características físicas e estruturais:

- Área construída aproximada de 479,77 m²;
- Edificação composta por dois pavimentos;
- Múltiplas salas compartimentadas, permitindo a adequada setorização administrativa;
- Ambientes com circulação interna definida;
- Existência de sanitários e copa;
- Estrutura física em alvenaria, em bom estado de conservação;
- Cobertura, piso, pintura e condições gerais compatíveis com uso administrativo;
- Instalações elétricas e hidráulicas em pleno funcionamento;
- Iluminação e ventilação adequadas;
- Condições que dispensem reformas estruturais relevantes para ocupação.

2. REQUISITOS FUNCIONAIS (SETORIZAÇÃO ADMINISTRATIVA)



A disposição interna do imóvel deverá permitir a instalação organizada e simultânea dos seguintes setores:

- Recepção e atendimento ao público;
- Coordenação administrativa;
- Setor de regulação;
- Vigilância sanitária;
- Emissão do Cartão SUS;
- Salas administrativas individualizadas;
- Sala de reuniões;
- Espaço para arquivo físico e guarda documental;
- Almoxarifado;
- Circulação adequada entre os ambientes.

3. REQUISITOS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO

O imóvel deverá:

- Estar situado em área urbana de fácil acesso à população;
- Possuir acesso facilitado por vias principais do município;
- Estar implantado em local que favoreça o fluxo de servidores, usuários e fornecedores;
- Possibilitar adequada acessibilidade e circulação de pessoas.

4. REQUISITOS DE USO IMEDIATO

- O imóvel deverá estar disponível para ocupação imediata pela Administração;
- Não poderá demandar adaptações estruturais significativas para início das atividades;
- Deverá apresentar condições de conservação compatíveis com a utilização administrativa.

5. REQUISITOS DOCUMENTAIS E LEGAIS

- O proprietário deverá comprovar a titularidade do imóvel;
- O imóvel deverá estar devidamente regularizado junto ao registro imobiliário;
- Apresentação de certidões negativas e documentação exigida para contratação com a Administração Pública;
- Regularidade fiscal e jurídica do locador.

6. REQUISITOS DE ECONOMICIDADE E ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- O valor da locação deverá estar compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, comprovado por laudo de avaliação mercadológica e quadro de cotação;
- A locação deverá se mostrar mais vantajosa do que a construção ou adaptação de imóvel próprio;
- A despesa deverá estar compatível com as dotações orçamentárias da Secretaria Municipal de Saúde.

7. REQUISITOS DE ATENDIMENTO À NECESSIDADE PÚBLICA

A contratação deverá assegurar:

- Condições adequadas para funcionamento eficiente da sede administrativa da saúde;
- Melhoria no atendimento ao público;
- Organização interna dos serviços administrativos;
- Melhores condições de trabalho aos servidores;
- Continuidade e eficiência na gestão pública da saúde municipal.

O atendimento a esses requisitos demonstra que a contratação é tecnicamente adequada, juridicamente regular, operacionalmente viável e alinhada ao interesse público, conforme preconiza o art. 18, §1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

IV – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO IV, DA LEI Nº 14.133/2021)



Nos termos do art. 18, §1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, a Administração deve apresentar as estimativas das quantidades a serem contratadas, acompanhadas dos elementos técnicos que as fundamentam, considerando as necessidades reais do órgão.

Para a presente contratação, cujo objeto consiste na locação de imóvel urbano destinado à instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde de Santo Antônio do Leste – MT, a estimativa quantitativa não se relaciona a consumo ou fornecimento parcelado, mas à necessidade de disponibilização integral e contínua do espaço físico apto ao funcionamento de todos os setores administrativos da saúde em um único local.

METODOLOGIA ADOTADA PARA DEFINIÇÃO DA QUANTIDADE

A definição do quantitativo considerou os seguintes fatores técnicos e administrativos:

a) Natureza da contratação

Trata-se de locação de imóvel com finalidade administrativa, cuja utilização é contínua, permanente e indispensável ao funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde.

b) Necessidade de centralização dos setores

A Secretaria demanda espaço físico que comporte simultaneamente recepção, coordenação administrativa, regulação, vigilância sanitária, emissão do Cartão SUS, salas técnicas, arquivo, almoxarifado, sala de reuniões e circulação interna adequada, conforme demonstrado na planta arquitetônica do imóvel que encontra-se anexo ao processo.

c) Compatibilidade da metragem com a demanda administrativa

A área construída de 479,77 m², distribuída em dois pavimentos com múltiplas salas compartimentadas, mostra-se suficiente e adequada para acomodar todos os setores administrativos em funcionamento simultâneo, sem necessidade de adaptações estruturais.

d) Uso integral do imóvel

Diferentemente de contratações por demanda, a locação do imóvel exige a disponibilização de toda a estrutura física de forma permanente, uma vez que todos os ambientes serão utilizados para a instalação dos setores administrativos.

ESTIMATIVA CONSOLIDADA DA QUANTIDADE

Com base nos critérios técnicos expostos, estima-se como necessária e suficiente para a presente contratação:

- 01 (um) imóvel urbano, com área construída de 479,77 m², em regime de locação contínua.

FUNDAMENTAÇÃO DA ESTIMATIVA

A presente estimativa baseia-se na necessidade de disponibilização integral do imóvel, considerando que:

- Todos os ambientes serão utilizados para fins administrativos;
- A metragem e a divisão interna são compatíveis com a demanda da Secretaria;
- A utilização será contínua durante toda a vigência contratual;
- A centralização dos setores em um único espaço é essencial para a eficiência administrativa.

Ressalta-se que a definição da quantidade está diretamente vinculada às características físicas do imóvel, que permitem a adequada setorização das atividades administrativas, circunstância que, inclusive, fundamenta a inviabilidade de competição prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

ESTIMATIVA DE VALOR REFERENCIAL

O valor estimado da contratação será apurado mediante laudo de avaliação mercadológica e quadro de cotação de preços de mercado, demonstrando a compatibilidade do valor do aluguel com imóveis de características semelhantes no município.

O valor global estimado considerará a locação mensal do imóvel durante o período de vigência contratual, servindo como parâmetro para a formalização da contratação.



Dessa forma, a estimativa apresentada foi elaborada de maneira técnica e fundamentada, demonstrando que a quantidade definida é suficiente, adequada e coerente com as necessidades reais da Secretaria Municipal de Saúde, em conformidade com o art. 18, §1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021.

V – LEVANTAMENTO DE MERCADO, ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA (ART. 18, §1º, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021)

Em atendimento ao art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, foi realizado levantamento com a finalidade de identificar as alternativas disponíveis para suprir a necessidade do Município quanto à disponibilização de espaço físico adequado ao funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde.

Diferentemente de contratações comuns, em que há ampla oferta de soluções padronizadas no mercado, a presente demanda possui natureza estrutural e funcional específica, exigindo imóvel com características arquitetônicas que permitam a adequada setorização administrativa, uso imediato e localização estratégica para atendimento ao público.

O levantamento realizado demonstrou que, no contexto do Município de Santo Antônio do Leste – MT, as alternativas possíveis resumem-se basicamente a:

1. Utilização ou adaptação de imóvel público existente;
2. Construção de nova edificação pública;
3. Locação de imóvel que já possua as características necessárias.

1. UTILIZAÇÃO OU ADAPTAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO EXISTENTE

Foi analisada a possibilidade de utilização de prédios pertencentes ao patrimônio municipal. Contudo, verificou-se que os imóveis disponíveis:

- Não possuem metragem compatível com a demanda administrativa;
- Não apresentam divisão interna apta à setorização dos setores da saúde;
- Demandariam reformas estruturais relevantes;
- Não possuem localização estratégica que favoreça o atendimento ao público.

Tal alternativa mostrou-se tecnicamente inadequada e economicamente desvantajosa, pois exigiria investimentos significativos em adaptações físicas, além de não garantir resultado funcional satisfatório.

2. CONSTRUÇÃO DE NOVA EDIFICAÇÃO PÚBLICA

A hipótese de construção de novo prédio foi considerada sob o ponto de vista técnico e orçamentário. Entretanto, esta alternativa:

- Demandaria elevado investimento financeiro inicial;
- Exigiria elaboração de projetos, licitação de obra e prazo prolongado de execução;
- Não atenderia à necessidade imediata da Secretaria;
- Imobilizaria recursos públicos que poderiam ser aplicados em outras ações da saúde.

Dessa forma, a construção mostrou-se inviável sob os aspectos da economicidade, da eficiência administrativa e da urgência da demanda.

3. LOCAÇÃO DE IMÓVEL COM CARACTERÍSTICAS COMPATÍVEIS

A alternativa de locação demonstrou-se a única capaz de atender, de forma imediata, técnica e economicamente viável, à necessidade da Administração.

O imóvel localizado na Av. Goiás, nº 367, Bairro Jardim Santa Inês, conforme planta arquitetônica analisada (em anexo), possui dois pavimentos, múltiplas salas compartimentadas, circulação interna, sanitários, copa e implantação em lote de esquina, características que permitem a adequada setorização dos setores administrativos da saúde, sem necessidade de reformas estruturais.

Levantamento realizado no município evidenciou que não existem outros imóveis que reúnam simultaneamente:

- Metragem compatível (479,77 m²);



- Divisão interna apta à organização administrativa;
- Localização estratégica e de fácil acesso;
- Estrutura pronta para uso imediato;
- Disponibilidade para locação.

JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A locação do referido imóvel apresenta-se como a solução mais adequada sob os seguintes aspectos:

- **Técnico:** o imóvel já possui configuração arquitetônica compatível com a necessidade da Secretaria;
- **Operacional:** permite uso imediato, sem adaptações estruturais;
- **Econômico:** evita gastos com reformas, adaptações ou construção de nova edificação;
- **Administrativo:** possibilita a centralização dos setores em único espaço físico;
- **Jurídico:** as características do imóvel tornam necessária sua escolha, configurando a inviabilidade de competição prevista no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

O valor da locação será demonstrado como compatível com o mercado por meio de laudo de avaliação mercadológica e quadro de cotação.

Dessa forma, o levantamento realizado evidencia que a locação do imóvel em questão não é apenas uma alternativa possível, mas a única solução técnica e economicamente viável para atendimento da necessidade administrativa da Secretaria Municipal de Saúde, justificando a inexigibilidade de licitação.

VI - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE PODERÃO CONSTAR DE ANEXO CLASSIFICADO, SE A ADMINISTRAÇÃO OPTAR POR PRESERVAR O SEU SIGILO ATÉ A CONCLUSÃO DA LICITAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO VI, DA LEI Nº 14.133/2021)

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, procedeu-se à estimativa do valor da contratação com base em critérios técnicos, objetivos e compatíveis com o objeto pretendido, assegurando a adequada previsão orçamentária e a observância dos princípios da economicidade, eficiência, planejamento e motivação do ato administrativo.

A estimativa de preços refere-se à locação de imóvel urbano destinado ao funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde de Santo Antônio do Leste – MT, imóvel este que, pelas suas características físicas, estruturais e de localização, configura hipótese de inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

METODOLOGIA ADOTADA PARA A ESTIMATIVA

A formação do valor estimado da locação não se baseou em simples pesquisa genérica de mercado, mas em metodologia compatível com a natureza do objeto (bem imóvel específico), considerando:

- Avaliação mercadológica do imóvel realizada por profissional habilitado;
- Levantamento comparativo de valores de locação de imóveis com padrão construtivo e metragem semelhantes no município;
- Análise da localização, padrão da edificação, área construída (479,77 m²), divisão interna e potencial de uso administrativo imediato;
- Verificação da inexistência de outros imóveis com características equivalentes disponíveis para locação;
- Compatibilidade do valor proposto com os parâmetros praticados no mercado imobiliário local.

MEMÓRIA TÉCNICA DA FORMAÇÃO DO VALOR

O valor estimado da locação foi obtido com base:



- No laudo de avaliação mercadológica, que apurou o valor de mercado do aluguel do imóvel considerando suas características físicas e localização;
- Na análise do custo evitado pela Administração ao deixar de realizar reformas estruturais, adaptações físicas ou construção de nova edificação.

Importante destacar que, diferentemente de contratações comuns, não há padronização de preços para imóveis, motivo pelo qual a avaliação técnica individualizada é o critério adequado e aceito pela jurisprudência e pela prática administrativa para esse tipo de contratação.

COMPONENTES CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO DO PREÇO

A avaliação do valor locatício considerou que o imóvel:

- Possui dois pavimentos e múltiplas salas já compartimentadas;
- Dispõe de circulação interna, sanitários, copa e estrutura apta à setorização administrativa;
- Está implantado em lote de esquina, com acesso facilitado ao público;
- Encontra-se em condições de uso imediato, sem necessidade de reformas estruturais relevantes;
- Atende integralmente à necessidade da Secretaria quanto à centralização dos setores administrativos.

Esses fatores influenciam diretamente o valor de mercado do aluguel e justificam tecnicamente o preço estimado.

DOCUMENTOS QUE DÃO SUPORTE À ESTIMATIVA

A estimativa está amparada por:

- Planta arquitetônica da edificação;
- Registro fotográfico e vistoria técnica.

Tais documentos demonstram que o valor proposto se encontra dentro da realidade de mercado, atendendo ao requisito de justificativa do preço exigido para a inexigibilidade.

DA FORMA DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

A contratação refere-se à locação de 01 (um) imóvel, pelo período de 60 (sessenta) meses, destinado exclusivamente ao funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde.

O pagamento ocorrerá mensalmente, durante a vigência contratual, estando condicionado à efetiva disponibilização do imóvel em plenas condições de uso.

Ressalta-se que o valor da locação remunera exclusivamente a cessão do uso do imóvel, não gerando qualquer vínculo diverso do locatício, nem obrigação de aquisição futura.

DESCRIÇÃO E QUANTIDADES:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	UNID	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel urbano com área construída de 479,77 m², situado na Av. Goiás, nº 367, Bairro Jardim Santa Inês, em Santo Antônio do Leste – MT, composto por dois pavimentos, múltiplas salas compartimentadas, circulação interna, copa e sanitários, implantado em lote de esquina com acesso pela Avenida Goiás e vias adjacentes, apto à setorização administrativa e ao	60	MÊS	R\$ 10.000,00	R\$ 600.000,00



uso imediato para instalação da sede da Secretaria Municipal de Saúde.				
VALOR TOTAL R\$ 600.000,00				

VALOR GLOBAL ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO

Considerando que a presente contratação se refere à locação de 01 (um) imóvel urbano, destinado ao funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde de Santo Antônio do Leste, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, o valor global estimado corresponde à soma dos 60 (sessenta) aluguéis mensais, apurados com base:

- No laudo de avaliação mercadológica;
- No quadro comparativo de preços praticados no mercado imobiliário local;
- Nas características físicas, estruturais e funcionais específicas do imóvel.

O valor mensal da locação foi definido com fundamento técnico, observando a compatibilidade com imóveis de padrão semelhante existentes no município, especialmente quanto à área construída, compartimentação interna, localização em esquina com múltiplos acessos, setorização administrativa viável e condições de uso imediato, fatores que tornam o imóvel singularmente adequado à necessidade da Administração.

O valor global estimado para os 60 (sessenta) meses contempla exclusivamente a cessão onerosa do uso do imóvel, não havendo custos adicionais agregados à Administração além do pagamento mensal do aluguel.

Ressalta-se que, por se tratar de contratação por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, a estimativa apresentada cumpre a finalidade essencial de justificativa do preço, demonstrando que o valor se encontra dentro da realidade do mercado imobiliário local e é plenamente compatível com as características do bem e com a finalidade pública pretendida.

Dessa forma, o valor global estimado da contratação mostra-se tecnicamente fundamentado, economicamente compatível e juridicamente adequado à natureza do objeto, atendendo ao art. 18, §1º, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021 e mantendo total coerência com a hipótese de inexigibilidade configurada no presente processo.

VII – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (ART. 18, §1º, INCISO VII, DA LEI Nº 14.133/2021)

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, apresenta-se a descrição completa da solução proposta, contemplando todos os seus elementos técnicos, operacionais, administrativos e funcionais, de forma sistêmica e integrada, com vistas ao atendimento da necessidade pública que fundamenta a presente contratação.

A solução consiste na locação de 01 (um) imóvel urbano, com área total de 479,77 m², localizado em zona urbana com fácil acesso e adequado à instalação e funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Santo Antônio do Leste, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, por meio de contratação direta por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A escolha desta solução decorre da constatação técnica e administrativa de que o imóvel identificado possui características físicas, estruturais, funcionais e locais específicas que o tornam singularmente apto ao atendimento das necessidades da Administração, não havendo outro imóvel disponível no município com características equivalentes que possibilitem o atendimento pleno e imediato da demanda administrativa da Secretaria Municipal de Saúde.

A solução adotada visa assegurar à Administração Pública a disponibilização de espaço físico adequado, estruturado e funcional, que permita o desenvolvimento regular, contínuo e eficiente das atividades administrativas, operacionais e de atendimento ao público, essenciais à gestão da política pública municipal de saúde.

CARACTERIZAÇÃO GERAL DA SOLUÇÃO



A solução compreende a cessão onerosa do uso de imóvel urbano com características compatíveis com a finalidade administrativa pretendida, incluindo:

- Área total construída de 479,77 m², com dimensões compatíveis com a estrutura organizacional da Secretaria Municipal de Saúde;
- Estrutura física consolidada, com compartimentação interna adequada à organização de setores administrativos distintos;
- Ambientes apropriados para instalação de salas administrativas, recepção, áreas de atendimento, salas técnicas, setores operacionais e áreas de apoio;
- Existência de instalações sanitárias, circulação interna estruturada e condições adequadas de ventilação, iluminação e funcionalidade;
- Imóvel localizado em área urbana com acesso facilitado à população, permitindo o adequado atendimento aos usuários dos serviços públicos de saúde;
- Condições estruturais que permitem a utilização imediata, sem necessidade de reformas estruturais relevantes.

Tais características garantem que o imóvel atenda plenamente às exigências operacionais, administrativas e funcionais da Secretaria Municipal de Saúde, assegurando o funcionamento regular e contínuo das atividades institucionais.

FORMA DE EXECUÇÃO DA SOLUÇÃO

A execução da solução ocorrerá por meio da formalização de contrato administrativo de locação, com prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, garantindo à Administração o uso regular, contínuo e ininterrupto do imóvel durante todo o período contratual.

A locação compreenderá exclusivamente a disponibilização do imóvel em condições adequadas de uso, competindo:

Ao Locador:

- Garantir a posse direta e o uso pacífico do imóvel durante toda a vigência contratual;
- Manter a integridade estrutural do imóvel;
- Assegurar que o imóvel permaneça apto ao uso administrativo durante todo o período da locação;
- Responder por eventuais vícios estruturais preexistentes.

À Administração (Locatária):

- Utilizar o imóvel exclusivamente para fins institucionais da Secretaria Municipal de Saúde;
- Zelar pela conservação do imóvel;
- Realizar os pagamentos mensais conforme pactuado contratualmente;
- Responsabilizar-se pelas despesas ordinárias decorrentes do uso regular, quando aplicável.

ADEQUAÇÃO FUNCIONAL E OPERACIONAL DO IMÓVEL

O imóvel apresenta configuração física e funcional compatível com as necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Saúde, permitindo:

- Instalação organizada dos setores administrativos;
- Separação adequada entre áreas técnicas e áreas de atendimento ao público;
- Melhor fluxo de servidores e usuários;
- Ambiente adequado ao desempenho das atividades institucionais;
- Melhoria das condições de trabalho dos servidores;
- Atendimento digno, organizado e eficiente à população.

A área construída disponível é suficiente para acomodar toda a estrutura administrativa da Secretaria, eliminando limitações físicas que possam comprometer a eficiência administrativa e a qualidade dos serviços prestados.

DISPONIBILIDADE, CONTINUIDADE E ESTABILIDADE DA SOLUÇÃO

A solução garante a disponibilização contínua e estável de espaço físico adequado, assegurando:



- Continuidade dos serviços públicos de saúde;
- Estabilidade administrativa;
- Eliminação de riscos de interrupção das atividades por ausência de sede adequada;
- Segurança jurídica e operacional à Administração;
- Previsibilidade orçamentária durante o período contratual.

O prazo contratual de 60 meses proporciona maior estabilidade administrativa e evita custos recorrentes com mudanças, adaptações ou novas instalações em curto prazo.

FUNDAMENTAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE COMO PARTE INTEGRANTE DA SOLUÇÃO

A solução adotada está diretamente vinculada à inviabilidade de competição, caracterizada pela natureza singular do imóvel, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a inexigibilidade de licitação para locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, quando suas características de localização e instalação tornem necessária sua escolha.

No presente caso, a inviabilidade de competição decorre de fatores técnicos objetivos, tais como:

- Compatibilidade da área com a demanda administrativa;
- Configuração interna adequada;
- Localização estratégica no município;
- Condições estruturais compatíveis com uso imediato;
- Adequação à finalidade pública pretendida;
- Ausência de imóveis equivalentes disponíveis no município.

Dessa forma, a contratação direta não constitui escolha discricionária arbitrária, mas sim solução técnica necessária e juridicamente fundamentada.

BENEFÍCIOS ADMINISTRATIVOS, OPERACIONAIS E INSTITUCIONAIS DA SOLUÇÃO

A solução proporciona diversos benefícios à Administração Pública, dentre os quais se destacam:

- Garantia de sede administrativa adequada para a Secretaria Municipal de Saúde;
- Melhoria da organização administrativa;
- Maior eficiência operacional;
- Melhoria das condições de trabalho dos servidores;
- Melhoria na qualidade do atendimento ao público;
- Estabilidade administrativa de longo prazo;
- Eliminação de custos imediatos elevados com aquisição ou construção de imóvel próprio;
- Otimização dos recursos públicos;
- Atendimento ao interesse público de forma eficiente e contínua.

ADEQUAÇÃO DA SOLUÇÃO AO INTERESSE PÚBLICO

A solução adotada mostra-se plenamente adequada sob os aspectos técnico, operacional, administrativo, econômico e jurídico, garantindo à Secretaria Municipal de Saúde condições adequadas para o desempenho de suas atribuições institucionais.

A locação do imóvel constitui medida necessária para assegurar a continuidade dos serviços públicos de saúde, a eficiência administrativa e o adequado atendimento à população, atendendo integralmente aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento e supremacia do interesse público.

Diante do exposto, resta plenamente demonstrado que a solução proposta consistente na locação de imóvel urbano, por inexigibilidade de licitação, pelo prazo de 60 meses é tecnicamente adequada, operacionalmente viável, juridicamente fundamentada e plenamente alinhada ao interesse público, atendendo integralmente ao disposto no art. 18, §1º, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, constituindo a alternativa mais eficiente e apropriada para assegurar o funcionamento regular e contínuo das atividades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Santo Antônio do Leste – MT.



VIII – JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (ART. 18, §1º, INCISO VIII, DA LEI Nº 14.133/2021).

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, procede-se à análise acerca da viabilidade de parcelamento do objeto da presente contratação.

No presente caso, não se revela técnica, jurídica nem materialmente viável o parcelamento da contratação, uma vez que o objeto consiste na locação de imóvel urbano específico, com área total de 479,77 m², destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Santo Antônio do Leste, cuja contratação ocorre por meio de inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição.

Diferentemente de objetos divisíveis ou compostos por múltiplos itens ou unidades autônomas, a presente contratação refere-se a um bem imóvel certo e determinado, individualizado, indivisível e com características próprias, cuja utilização se destina à finalidade institucional específica da Administração, sendo, portanto, incompatível com qualquer forma de parcelamento.

1. NATUREZA INDIVISÍVEL E INFUNGÍVEL DO OBJETO

O objeto da contratação consiste na locação de um único imóvel urbano, com características físicas, estruturais, funcionais e locacionais próprias, previamente identificadas e tecnicamente avaliadas como adequadas ao atendimento das necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Saúde.

Trata-se de bem materialmente indivisível, não sendo possível fracionar sua utilização, sua estrutura física ou sua titularidade contratual sem comprometer sua funcionalidade e a finalidade pública a que se destina.

O imóvel constitui uma unidade física única, composta por sua área total, estrutura edificada, instalações internas, acessos e demais elementos que integram seu conjunto arquitetônico e funcional, sendo inviável sua divisão em partes autônomas para fins de contratação separada.

Além disso, imóveis possuem natureza infungível, ou seja, não podem ser substituídos por outros indistintamente, uma vez que cada imóvel apresenta características próprias de localização, estrutura, dimensão e configuração, que influenciam diretamente sua adequação ao uso pretendido pela Administração.

2. INVIABILIDADE JURÍDICA DO PARCELAMENTO EM CONTRATAÇÕES POR INEXIGIBILIDADE

A presente contratação fundamenta-se na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que se aplica quando a escolha do imóvel é determinada por suas características específicas de localização, instalação e adequação às necessidades administrativas.

Nesse contexto, não há pluralidade de fornecedores concorrendo entre si, tampouco objeto passível de divisão em parcelas independentes, pois a contratação recai sobre imóvel determinado, pertencente a proprietário específico.

O parcelamento, além de juridicamente inaplicável, seria incompatível com o próprio fundamento da inexigibilidade, que decorre justamente da singularidade do objeto e da impossibilidade de substituição por outro equivalente.

Assim, inexistente possibilidade jurídica de parcelamento, uma vez que:

- O objeto é único e determinado;
- O imóvel pertence a um único proprietário;
- A contratação decorre da inviabilidade de competição;
- Não há unidades autônomas independentes que permitam contratação separada;
- A finalidade pública exige a utilização integral do imóvel.

3. NECESSIDADE DE UTILIZAÇÃO INTEGRAL DO IMÓVEL PARA ATENDIMENTO DA FINALIDADE PÚBLICA

A Secretaria Municipal de Saúde necessita de espaço físico adequado para a instalação e funcionamento de sua sede administrativa, incluindo a acomodação de setores administrativos, áreas de atendimento ao público, áreas técnicas e espaços de apoio.



A funcionalidade administrativa exige a utilização integral do imóvel, de forma contínua e unificada, garantindo:

- Organização adequada dos setores administrativos;
- Funcionamento eficiente da estrutura administrativa;
- Fluxo adequado de servidores e usuários;
- Atendimento adequado à população;
- Segurança e integridade das atividades institucionais;
- Eficiência na gestão administrativa.

O eventual parcelamento do imóvel comprometeria sua funcionalidade e inviabilizaria o atendimento da necessidade pública que fundamenta a contratação.

4. UNIDADE CONTRATUAL E RESPONSABILIDADE ÚNICA DO LOCADOR

A contratação de imóvel urbano pressupõe a existência de um único locador responsável pela cessão do uso do bem durante a vigência contratual, assegurando à Administração:

- Segurança jurídica na relação contratual;
- Clareza quanto às responsabilidades contratuais;
- Estabilidade na utilização do imóvel;
- Garantia do uso contínuo e pacífico;
- Responsabilização clara em caso de eventuais vícios estruturais ou contratuais.

A eventual fragmentação da contratação comprometeria a segurança jurídica e a estabilidade contratual, além de ser incompatível com a natureza jurídica da locação imobiliária.

5. AUSÊNCIA DE VANTAGEM TÉCNICA OU ECONÔMICA NO PARCELAMENTO

O parcelamento da contratação, além de materialmente impossível, não geraria qualquer benefício técnico ou econômico à Administração, uma vez que:

- Não ampliaria a competitividade, pois se trata de inexigibilidade;
- Não reduziria custos, pois o imóvel constitui unidade indivisível;
- Não proporcionaria ganho de escala ou vantagem financeira;
- Não melhoraria a execução contratual;
- Poderia comprometer a funcionalidade administrativa.

Ao contrário, qualquer tentativa de parcelamento seria incompatível com a natureza do objeto e prejudicial à execução da finalidade pública.

6. CONFORMIDADE COM OS PRINCÍPIOS DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA

A contratação integral do imóvel, sem parcelamento, atende plenamente aos princípios estabelecidos na Lei nº 14.133/2021, especialmente:

- Princípio da eficiência;
- Princípio do planejamento;
- Princípio da economicidade;
- Princípio da segurança jurídica;
- Princípio da supremacia do interesse público.

A solução adotada garante à Administração condições adequadas para o desempenho de suas atividades institucionais, com estabilidade, segurança e funcionalidade.

CONCLUSÃO QUANTO AO PARCELAMENTO

Diante do exposto, conclui-se que o objeto da presente contratação **não comporta parcelamento**, em razão de sua natureza indivisível, infungível e singular, bem como em virtude de se tratar de locação de



imóvel específico, cuja contratação ocorre por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

A contratação integral do imóvel constitui a única forma tecnicamente viável, juridicamente adequada e administrativamente eficiente de atender à necessidade pública identificada, garantindo o funcionamento regular e contínuo da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Santo Antônio do Leste – MT.

Assim, resta plenamente justificada a impossibilidade de parcelamento da contratação, em conformidade com o disposto no art. 18, §1º, inciso VIII, da Lei nº 14.133/2021, assegurando a adequada execução do objeto e o pleno atendimento ao interesse público.

IX – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS (ART. 18, §1º, INCISO IX, DA LEI Nº 14.133/2021)

Em observância ao disposto no art. 18, §1º, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021, o presente Estudo Técnico Preliminar demonstra os resultados pretendidos com a contratação referente à locação de imóvel urbano com área total de 479,77 m², destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Santo Antônio do Leste, por meio de inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da referida lei.

A solução adotada busca assegurar condições adequadas de funcionamento da estrutura administrativa da saúde municipal, promovendo ganhos significativos sob as perspectivas da economicidade, eficiência administrativa, racionalização de recursos e melhoria na prestação dos serviços públicos.

RESULTADOS PRETENDIDOS SOB A ÓTICA DA ECONOMICIDADE

Sob o aspecto econômico-financeiro, a locação do imóvel apresenta-se como solução plenamente adequada e vantajosa, considerando que evita a necessidade de investimentos elevados e imediatos por parte da Administração Pública na aquisição, construção ou adaptação de imóvel próprio.

A construção de um prédio com características equivalentes demandaria:

- Elevado investimento inicial em obras civis;
- Custos com elaboração de projetos técnicos e aprovação legal;
- Despesas com licenciamento, fiscalização e regularização;
- Custos com materiais e mão de obra;
- Prazo prolongado de execução;
- Imobilização significativa de recursos públicos.

Além disso, mesmo na hipótese de aquisição de imóvel existente, haveria custos adicionais relacionados à adaptação estrutural, regularização documental, adequações técnicas e manutenção permanente.

A locação, por sua vez, permite à Administração utilizar imóvel plenamente adequado às suas necessidades mediante pagamento mensal previamente definido, assegurando:

- Previsibilidade orçamentária;
- Melhor controle das despesas públicas;
- Ausência de imobilização de capital público em patrimônio imobiliário;
- Maior flexibilidade administrativa;
- Redução de riscos financeiros associados à aquisição ou construção.

Dessa forma, a solução adotada representa a alternativa mais racional sob o ponto de vista da economicidade e da gestão responsável dos recursos públicos.

MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS

A disponibilização de imóvel adequado e compatível com as necessidades administrativas permite a centralização das atividades da Secretaria Municipal de Saúde em um único espaço físico, proporcionando significativa melhoria na organização institucional e no desempenho das atividades administrativas.

Com a centralização das unidades administrativas, a Administração obtém os seguintes benefícios:

- Melhor integração entre os setores administrativos;



- Redução do tempo de deslocamento interno entre unidades;
- Maior agilidade na tramitação de processos administrativos;
- Melhoria na comunicação entre servidores;
- Maior eficiência na execução das atividades institucionais;
- Melhores condições de trabalho aos servidores públicos.

Além disso, a utilização de imóvel pronto e adequado elimina a necessidade de mobilização de servidores em atividades relacionadas à busca contínua por soluções improvisadas de espaço físico, permitindo que os recursos humanos sejam direcionados integralmente às atividades finalísticas da saúde pública.

MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS MATERIAIS E OPERACIONAIS

A locação de imóvel com estrutura física adequada permite o melhor aproveitamento dos recursos materiais já pertencentes à Administração, tais como:

- Mobiliários administrativos;
- Equipamentos de informática;
- Arquivos e documentos;
- Equipamentos técnicos e operacionais.

O imóvel apresenta condições estruturais compatíveis com a instalação adequada desses recursos, garantindo sua conservação, organização e utilização eficiente.

Além disso, a existência de ambientes adequadamente dimensionados e compartimentados possibilita:

- Organização funcional dos setores;
- Melhor controle patrimonial;
- Maior segurança de documentos e equipamentos;
- Redução de riscos de danos materiais;
- Melhoria na logística interna da Secretaria.

A utilização de imóvel adequado evita perdas decorrentes de improvisações, inadequações estruturais ou utilização de espaços impróprios, assegurando maior eficiência operacional.

RESULTADOS INSTITUCIONAIS E ADMINISTRATIVOS

A contratação pretendida proporcionará ganhos institucionais relevantes, contribuindo diretamente para o fortalecimento da gestão pública municipal e melhoria na prestação dos serviços de saúde à população.

Entre os principais resultados institucionais esperados, destacam-se:

- Instalação da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde em imóvel adequado;
- Melhoria na organização administrativa;
- Fortalecimento da estrutura institucional da saúde municipal;
- Melhoria no atendimento ao público;
- Maior eficiência na gestão dos serviços de saúde;
- Melhoria nas condições de trabalho dos servidores;
- Garantia de continuidade das atividades administrativas;
- Redução de riscos operacionais decorrentes da utilização de espaços inadequados;
- Maior eficiência na gestão documental e administrativa.

A existência de sede administrativa adequada é elemento essencial para o pleno funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde, contribuindo diretamente para a melhoria da qualidade da gestão pública.

RESULTADOS RELACIONADOS À CONTINUIDADE E QUALIDADE DO SERVIÇO PÚBLICO

A disponibilização de imóvel adequado assegura condições estruturais necessárias ao funcionamento contínuo das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Saúde, evitando interrupções, improvisações ou prejuízos à gestão pública.

Essa solução contribui para:

- Garantia da continuidade administrativa;
- Melhoria na eficiência dos serviços prestados à população;



- Maior organização institucional;
- Melhoria na acessibilidade aos serviços administrativos;
- Fortalecimento da capacidade administrativa do Município.

A inexistência de imóvel próprio com características equivalentes reforça a necessidade e a adequação da contratação por locação, sendo esta a solução mais viável e eficiente para atendimento da necessidade pública identificada.

CONFORMIDADE COM O INTERESSE PÚBLICO E COM A LEGISLAÇÃO

A contratação por inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, mostra-se plenamente adequada à situação concreta, uma vez que o imóvel selecionado apresenta características específicas de localização, dimensão e estrutura que o tornam singularmente apto ao atendimento da necessidade administrativa.

A solução adotada assegura o atendimento aos princípios da:

- Economicidade;
- Eficiência;
- Planejamento;
- Continuidade do serviço público;
- Interesse público;
- Razoabilidade;
- Boa gestão dos recursos públicos.

Diante do exposto, verifica-se que a contratação pretendida proporcionará resultados concretos e relevantes em termos de economicidade, eficiência administrativa, melhor aproveitamento dos recursos humanos e materiais, fortalecimento institucional e melhoria na prestação dos serviços públicos de saúde.

A locação do imóvel constitui solução tecnicamente adequada, economicamente viável e juridicamente fundamentada, assegurando condições estruturais apropriadas para o funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Santo Antônio do Leste – MT, em plena conformidade com o art. 18, §1º, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021 e com os princípios que regem a Administração Pública.

X – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (ART. 18, §1º, INCISO X, DA LEI Nº 14.133/2021)

X – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (ART. 18, §1º, INCISO X, DA LEI Nº 14.133/2021)

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, a Administração Pública Municipal deverá adotar, previamente à celebração do contrato de locação do imóvel destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Santo Antônio do Leste, um conjunto de providências técnicas, administrativas e jurídicas indispensáveis à garantia da legalidade da contratação, da segurança jurídica, da vantajosidade econômica e da adequada execução do objeto, especialmente considerando tratar-se de contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da referida lei.

As providências prévias compreendem as seguintes etapas e verificações:

FORMALIZAÇÃO E INSTRUÇÃO COMPLETA DO PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE

Deverá ser assegurada a completa instrução do processo administrativo de inexigibilidade, com a inclusão de todos os documentos e elementos técnicos e jurídicos exigidos pela legislação vigente, especialmente:

- Documento de Formalização da Demanda (DFD);
- Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- Termo de Referência (TR);



- Justificativa da necessidade da contratação;
- Justificativa da escolha do imóvel;
- Justificativa da inviabilidade de competição;
- Justificativa do preço, fundamentada em laudo de avaliação mercadológica e quadro comparativo de valores;
- Identificação completa do imóvel e de seu proprietário;
- Documentação comprobatória da propriedade ou posse legítima do imóvel;
- Certidões e documentos jurídicos do locador;
- Dotação orçamentária disponível;
- Minuta do contrato de locação.

Esses elementos são indispensáveis para demonstrar a legalidade e regularidade da contratação direta, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021.

VERIFICAÇÃO DA REGULARIDADE JURÍDICA DO IMÓVEL

A Administração deverá realizar a verificação da regularidade jurídica do imóvel, mediante análise da documentação imobiliária, incluindo:

- Matrícula atualizada do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- Certidão de ônus reais;
- Certidão negativa de gravames que impeçam a locação;
- Comprovação da titularidade do imóvel;
- Verificação da inexistência de impedimentos jurídicos à locação.

Essa providência tem por finalidade assegurar que o imóvel se encontra em situação jurídica regular e que o locador possui legitimidade para celebrar o contrato.

VERIFICAÇÃO DAS CONDIÇÕES FÍSICAS, ESTRUTURAIS E FUNCIONAIS DO IMÓVEL

Deverá ser realizada vistoria técnica prévia no imóvel, com o objetivo de verificar suas condições físicas e estruturais, confirmando sua adequação à finalidade pública pretendida.

A vistoria deverá avaliar, entre outros aspectos:

- Área construída total;
- Compartimentação interna;
- Condições estruturais da edificação;
- Condições das instalações elétricas e hidráulicas;
- Condições de acessibilidade;
- Estado de conservação geral;
- Condições de uso imediato;
- Adequação funcional ao uso administrativo.

A vistoria poderá ser formalizada mediante laudo técnico ou relatório de vistoria, que integrará o processo administrativo.

JUSTIFICATIVA FORMAL DO PREÇO DA LOCAÇÃO

A Administração deverá confirmar a compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado imobiliário local, mediante análise:

- Do laudo de avaliação mercadológica;
- Do quadro comparativo de imóveis semelhantes;
- Das características específicas do imóvel;
- Da sua localização e condições estruturais.

Essa providência é essencial para atender ao requisito legal de justificativa do preço, exigido nas contratações por inexigibilidade, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.



VERIFICAÇÃO DA DISPONIBILIDADE ORÇAMENTÁRIA

Deverá ser confirmada a existência de dotação orçamentária suficiente para suportar as despesas decorrentes da contratação, abrangendo todo o período de vigência contratual.

A Administração deverá emitir:

- Nota de reserva orçamentária;
- Declaração de adequação orçamentária e financeira;
- Compatibilidade com a Lei Orçamentária Anual (LOA);
- Compatibilidade com o Plano Plurianual (PPA), quando aplicável;
- Compatibilidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO).

Essa providência assegura a regularidade fiscal da contratação.

ANÁLISE E MANIFESTAÇÃO JURÍDICA

O processo administrativo deverá ser submetido à análise da assessoria jurídica do Município, que deverá emitir parecer jurídico formal acerca da legalidade da contratação, verificando especialmente:

- O enquadramento da contratação na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021;
- A regularidade da instrução processual;
- A legalidade da minuta contratual;
- A conformidade com os princípios da Administração Pública.

O parecer jurídico constitui requisito essencial para a formalização da contratação.

AUTORIZAÇÃO DA AUTORIDADE COMPETENTE

Após a instrução completa do processo e a emissão do parecer jurídico favorável, a autoridade competente deverá autorizar formalmente a contratação por inexigibilidade de licitação, mediante despacho fundamentado, reconhecendo:

- A inviabilidade de competição;
- A adequação da solução adotada;
- A regularidade do processo;
- O atendimento ao interesse público.

Essa autorização formal constitui requisito legal para a celebração do contrato.

FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Após a autorização da contratação, deverá ser formalizado o contrato administrativo de locação, contendo todas as cláusulas essenciais previstas na Lei nº 14.133/2021, incluindo:

- Identificação das partes;
- Identificação completa do imóvel;
- Objeto da contratação;
- Prazo de vigência contratual (60 meses);
- Valor mensal e valor global;
- Condições de pagamento;
- Direitos e obrigações das partes;
- Responsabilidades do locador e do locatário;
- Penalidades aplicáveis;
- Condições de rescisão contratual;
- Regras de fiscalização e acompanhamento.

O contrato deverá ser devidamente assinado pelas partes e publicado nos meios oficiais.

DESIGNAÇÃO DO GESTOR E DO FISCAL DO CONTRATO



A Administração deverá designar formalmente servidor (es) responsável (is) pela gestão e fiscalização do contrato, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

Compete ao gestor e ao fiscal do contrato:

- Acompanhar a execução contratual;
- Verificar as condições de uso do imóvel;
- Assegurar o cumprimento das obrigações contratuais;
- Registrar eventuais ocorrências;
- Adotar medidas corretivas, quando necessário.

Essa medida assegura o adequado controle da execução contratual.

PUBLICAÇÃO DO EXTRATO DA INEXIGIBILIDADE E DO CONTRATO

Após a formalização do contrato, deverá ser providenciada a publicação do extrato da inexigibilidade e do extrato do contrato nos meios oficiais, em observância ao princípio da publicidade e às exigências legais.

As providências acima descritas são essenciais para assegurar que a contratação por inexigibilidade de licitação para locação do imóvel destinado à sede administrativa da Secretaria Municipal de Saúde de Santo Antônio do Leste – MT ocorra de forma legal, segura, transparente e plenamente alinhada ao interesse público.

O cumprimento dessas etapas garante a regularidade do processo, a segurança jurídica da Administração e a adequada execução do objeto, em plena conformidade com o art. 18, §1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021 e com as normas que regem as contratações públicas.

XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (ART. 18, §1º, INCISO XI, DA LEI Nº 14.133/2021)

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso XI, da Lei nº 14.133/2021, procede-se à identificação das contratações, estruturas administrativas e atividades que apresentam correlação direta ou interdependência com o objeto da presente contratação, consistente na locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado ao funcionamento das atividades administrativas e operacionais da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Santo Antônio do Leste, pelo período de 60 (sessenta) meses.

A presente contratação possui natureza estrutural e permanente, uma vez que o imóvel constitui elemento físico essencial ao funcionamento das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Saúde, sendo indispensável para a organização, execução, coordenação e continuidade dos serviços públicos de saúde prestados à população.

A locação do imóvel apresenta interdependência direta com diversas atividades administrativas e operacionais, dentre as quais destacam-se:

- O funcionamento dos setores administrativos da Secretaria Municipal de Saúde, incluindo coordenação, regulação, planejamento, controle e gestão das políticas públicas de saúde;
- A realização de atendimentos administrativos à população, tais como agendamento de consultas, encaminhamentos, autorizações, orientações e demais serviços correlatos;
- A instalação e funcionamento de setores técnicos, administrativos e de apoio, com adequada compartimentação física, necessária à organização e eficiência dos serviços;
- O armazenamento seguro de documentos administrativos, prontuários, arquivos físicos e registros institucionais, garantindo sua preservação, integridade e acessibilidade;
- A execução das atividades de coordenação das unidades de saúde vinculadas ao Município;
- A centralização das atividades de gestão administrativa, financeira e operacional da saúde municipal.

A contratação do imóvel também apresenta correlação direta com outras contratações administrativas acessórias e indispensáveis ao funcionamento da estrutura pública, tais como:

- Contratação de serviços de limpeza e conservação predial;
- Contratação de serviços de vigilância e segurança patrimonial, quando aplicável;
- Contratação de serviços de fornecimento de energia elétrica, água, telefonia e internet;
- Aquisição e instalação de mobiliário, equipamentos e infraestrutura administrativa;



- Contratação de serviços de manutenção predial preventiva e corretiva de pequena monta, compatíveis com a natureza da locação.

Essas contratações acessórias dependem diretamente da existência de um imóvel adequado, regularizado e apto ao uso administrativo, evidenciando a relação de interdependência entre o imóvel locado e o funcionamento pleno da estrutura administrativa da Secretaria de Saúde.

Importante destacar que a presente contratação, por sua natureza, não representa apenas uma solução operacional, mas sim um elemento estruturante da Administração Pública Municipal, uma vez que a inexistência de imóvel adequado comprometeria diretamente:

- A continuidade dos serviços administrativos de saúde;
- A organização e coordenação das ações da Secretaria;
- A eficiência na prestação dos serviços públicos;
- O atendimento à população;
- O cumprimento das competências institucionais da Secretaria Municipal de Saúde.

Adicionalmente, considerando que a presente contratação ocorre por inexigibilidade de licitação, fundamentada na inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão das características específicas do imóvel, sua localização estratégica, estrutura física compatível com as necessidades administrativas e adequação imediata ao uso público, verifica-se que a escolha do imóvel está diretamente vinculada à sua aptidão singular para atender ao interesse público, não havendo alternativa equivalente que atenda plenamente às necessidades da Administração.

O imóvel apresenta características físicas, estruturais e locais que permitem sua utilização imediata, sem necessidade de intervenções estruturais relevantes, o que o torna plenamente compatível com as exigências administrativas e operacionais da Secretaria Municipal de Saúde, reforçando sua interdependência com as atividades públicas desenvolvidas.

Dessa forma, resta plenamente evidenciado que a presente contratação possui relação direta, correlata e interdependente com diversas atividades administrativas permanentes da Secretaria Municipal de Saúde, constituindo elemento essencial à continuidade, organização, eficiência e segurança da prestação dos serviços públicos.

Conclui-se, portanto, que a locação do imóvel integra de forma plena o planejamento administrativo municipal, sendo indispensável ao funcionamento da estrutura administrativa da saúde, à continuidade dos serviços públicos e ao atendimento do interesse público, atendendo integralmente às disposições do art. 18, §1º, inciso XI, da Lei nº 14.133/2021.

XII – DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS (ART. 18, §1º, INCISO XII, DA LEI Nº 14.133/2021)

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, procede-se à análise dos possíveis impactos ambientais decorrentes da presente contratação, bem como à identificação das respectivas medidas mitigadoras, considerando que o objeto consiste na locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, destinado ao funcionamento das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Santo Antônio do Leste, pelo prazo de 60 (sessenta) meses.

A presente contratação possui natureza predominantemente administrativa e não envolve atividades potencialmente causadoras de degradação ambiental significativa, uma vez que se refere à utilização de imóvel urbano já edificado, com estrutura existente e consolidada, destinado ao funcionamento de atividades administrativas típicas da Administração Pública Municipal.

Diferentemente de contratações que envolvem obras, intervenções estruturais, supressão de vegetação, movimentação de solo ou instalação de atividades industriais, a locação de imóvel para fins administrativos apresenta impacto ambiental reduzido, limitado aos efeitos indiretos decorrentes da ocupação regular do espaço urbano.

POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS ASSOCIADOS À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL



A utilização do imóvel para funcionamento da Secretaria Municipal de Saúde pode gerar impactos ambientais indiretos e de baixa magnitude, inerentes à ocupação e uso regular de edificações urbanas, dentre os quais destacam-se:

- Consumo de energia elétrica para iluminação, funcionamento de equipamentos administrativos e climatização dos ambientes;
- Consumo de água para utilização sanitária e manutenção das condições de higiene do imóvel;
- Geração de resíduos sólidos comuns decorrentes das atividades administrativas, tais como papel, embalagens, materiais de escritório e resíduos sanitários;
- Desgaste natural da edificação e de seus sistemas prediais em decorrência do uso regular e contínuo;
- Eventual geração de resíduos recicláveis e não recicláveis provenientes das rotinas administrativas.

Importante ressaltar que tais impactos são típicos de qualquer edificação destinada ao uso administrativo e não configuram impacto ambiental significativo, especialmente considerando que o imóvel já se encontra construído, inserido em área urbana regularizada e apto ao uso imediato, não sendo necessária a realização de obras estruturais, ampliações ou intervenções que possam causar alterações no meio ambiente.

MEDIDAS MITIGADORAS E BOAS PRÁTICAS AMBIENTAIS

Com o objetivo de assegurar o uso ambientalmente responsável do imóvel locado, a Administração adotará medidas mitigadoras e boas práticas ambientais compatíveis com a natureza da contratação, dentre as quais destacam-se:

a) Utilização racional de energia elétrica

Serão adotadas práticas de uso consciente da energia elétrica, incluindo o desligamento de equipamentos quando não estiverem em uso, o aproveitamento da iluminação natural sempre que possível e a utilização de equipamentos com maior eficiência energética, contribuindo para a redução do consumo e dos impactos ambientais associados à geração de energia.

b) Uso racional e controle do consumo de água

A Administração promoverá o uso consciente da água, evitando desperdícios e adotando práticas que assegurem sua utilização de forma eficiente, contribuindo para a preservação dos recursos hídricos.

c) Gestão adequada de resíduos sólidos

Os resíduos gerados no imóvel serão devidamente acondicionados e destinados conforme as normas municipais de coleta e destinação final, sendo incentivada, sempre que possível, a separação de resíduos recicláveis, em conformidade com os princípios da responsabilidade ambiental e da sustentabilidade.

d) Preservação da estrutura física do imóvel

A utilização do imóvel ocorrerá de forma responsável, respeitando suas características estruturais e funcionais, evitando danos, degradação ou intervenções indevidas que possam comprometer sua integridade ou gerar impactos ambientais desnecessários.

e) Ausência de intervenções estruturais com impacto ambiental relevante

Considerando que o imóvel apresenta condições adequadas de uso imediato, não há previsão de realização de obras estruturais, ampliações ou modificações que impliquem impacto ambiental relevante, o que reduz significativamente qualquer potencial impacto ambiental decorrente da contratação.

f) Conformidade com a legislação urbanística e ambiental vigente

O imóvel encontra-se inserido em área urbana regularizada e compatível com o uso administrativo pretendido, observando as normas urbanísticas, edilícias e ambientais aplicáveis, garantindo que sua utilização ocorra em conformidade com a legislação vigente.

ASPECTOS AMBIENTAIS POSITIVOS DA SOLUÇÃO ADOTADA

A contratação por meio de locação de imóvel já existente apresenta, inclusive, aspectos ambientalmente positivos, dentre os quais destacam-se:



- Evita a necessidade de construção de nova edificação, o que implicaria consumo de recursos naturais, geração de resíduos e maior impacto ambiental;
- Promove o aproveitamento de estrutura física já existente, em conformidade com os princípios da sustentabilidade e da racionalidade no uso dos recursos;
- Reduz a necessidade de intervenções físicas e estruturais no ambiente urbano;
- Contribui para a otimização do uso do espaço urbano já consolidado.

Diante do exposto, conclui-se que a presente contratação apresenta impactos ambientais mínimos, indiretos e plenamente controláveis, compatíveis com a natureza administrativa da utilização do imóvel, não havendo potencial de degradação ambiental significativa.

As medidas mitigadoras e boas práticas adotadas asseguram que a utilização do imóvel ocorra de forma ambientalmente responsável, alinhada aos princípios da sustentabilidade, da eficiência administrativa e da racionalidade no uso dos recursos públicos.

Adicionalmente, a utilização de imóvel já edificado e apto ao uso imediato reforça o compromisso da Administração com a redução de impactos ambientais, evitando intervenções desnecessárias e promovendo o aproveitamento adequado da infraestrutura urbana existente.

Dessa forma, resta evidenciado que a presente contratação atende plenamente ao disposto no art. 18, §1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, estando em conformidade com os princípios da responsabilidade ambiental, da eficiência administrativa e do interesse público, contribuindo para a continuidade e adequada prestação dos serviços administrativos da Secretaria Municipal de Saúde de Santo Antônio do Leste.

XIII – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (ART. 18, §1º, INCISO XIII, DA LEI Nº 14.133/2021)

Após a análise técnica, administrativa e jurídica de todos os elementos que compõem o presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se pela plena adequação da contratação pretendida, consistente na locação de imóvel, por inexigibilidade de licitação, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, destinado ao funcionamento das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Santo Antônio do Leste, como solução apta, necessária e compatível com o atendimento da necessidade pública identificada.

Restou devidamente demonstrado que a Secretaria Municipal de Saúde possui demanda permanente, contínua e essencial por espaço físico adequado para a instalação e funcionamento de suas atividades administrativas, incluindo setores de atendimento ao público, coordenação, regulação, gestão administrativa, armazenamento de documentos e demais rotinas inerentes à execução das políticas públicas de saúde no âmbito municipal.

A inexistência de imóvel próprio com características estruturais compatíveis com as necessidades administrativas da Secretaria, aliada à necessidade de manutenção da continuidade dos serviços públicos, torna imprescindível a locação de imóvel que possua condições físicas, estruturais e funcionais adequadas ao pleno funcionamento da unidade administrativa.

Conforme verificado nos levantamentos técnicos realizados, o imóvel selecionado apresenta características específicas que o tornam singularmente apto ao atendimento da necessidade pública, destacando-se sua localização estratégica, adequada setorização interna, dimensões compatíveis com a demanda administrativa, condições estruturais adequadas, acessibilidade, segurança, e aptidão para uso imediato, sem necessidade de intervenções estruturais relevantes.

Tais características tornam o imóvel plenamente compatível com a finalidade pública pretendida, sendo sua escolha fundamentada em critérios técnicos, operacionais e administrativos, que evidenciam sua adequação como solução eficiente e funcional para a instalação e operação das atividades da Secretaria Municipal de Saúde.

Adicionalmente, restou caracterizada a inviabilidade de competição, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, uma vez que a contratação de locação de imóvel possui natureza personalíssima, condicionada à existência de bem específico com características próprias de localização, dimensão, estrutura



e adequação funcional, não sendo possível estabelecer critérios objetivos de competição que assegurem a seleção por meio de procedimento licitatório tradicional.

A contratação por inexigibilidade revela-se, portanto, juridicamente adequada e plenamente fundamentada, considerando que o imóvel identificado é o único que atende, de forma satisfatória e imediata, às necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Saúde, garantindo condições adequadas de funcionamento, atendimento ao público e organização administrativa.

Do ponto de vista operacional, a utilização do imóvel permitirá a adequada organização das atividades administrativas, proporcionando ambiente apropriado para o desempenho das funções institucionais, melhoria das condições de trabalho dos servidores, maior eficiência no atendimento à população e fortalecimento da estrutura administrativa da Secretaria.

Sob a ótica da economicidade e da eficiência administrativa, a locação do imóvel mostra-se como solução mais vantajosa, especialmente quando comparada à construção de nova edificação ou à adaptação de imóveis inadequados, alternativas que demandariam elevados investimentos financeiros, maior prazo de execução e riscos operacionais relevantes.

Além disso, a contratação assegura a continuidade dos serviços públicos, evitando descontinuidade administrativa, prejuízos operacionais e comprometimento das atividades essenciais da Secretaria Municipal de Saúde, contribuindo diretamente para o fortalecimento da gestão pública e para a adequada prestação dos serviços à população.

Verificou-se, ainda, que a contratação se encontra em plena conformidade com os princípios que regem a Administração Pública, especialmente os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, motivação, interesse público, planejamento e continuidade do serviço público, bem como com as disposições da Lei nº 14.133/2021, estando devidamente fundamentada sob os aspectos técnico, administrativo e jurídico.

Diante de todo o exposto, conclui-se que a contratação pretendida é necessária, adequada, oportuna e vantajosa, constituindo a solução mais eficiente e segura para atender à necessidade pública identificada, assegurando condições adequadas para o funcionamento das atividades administrativas da Secretaria Municipal de Saúde de Santo Antônio do Leste, com garantia de continuidade, eficiência e qualidade na prestação dos serviços públicos.

Assim, manifesta-se posicionamento conclusivo favorável à contratação por inexigibilidade de licitação, recomendando-se o prosseguimento das etapas subsequentes do processo administrativo, com a formalização do respectivo contrato de locação, em conformidade com a legislação vigente e com o interesse público municipal.

Santo Antônio do Leste – MT, 06 de fevereiro de 2026

EULICE IDALINA DE ALMEIDA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE